

SKY INVEST ApS

Klareboderne 6 1
1115 København K

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/09/2020

Steffen Bjørn Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SKY INVEST ApS
Klareboderne 6 1
1115 København K

e-mailadresse: sn@skyinvest.dk

CVR-nr: 36431164

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

BJØRNLAURSEN REGISTREREDE REVISORER A/S

Greve Strandvej 19

2670 Greve

DK Danmark

CVR-nr: 32671594

P-enhed: 1015770844

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for SKY INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06/09/2020

Direktion

Steffen Bjørn Nielsen

Ryan Vesti Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SKY INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SKY INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, 01/09/2020

Jan Bjørn Laursen , mne16852
Registreret Revisor, Cand.merc.aud. , FSR
BJØRNLAURSEN REGISTREREDE REVISORER A/S
CVR: 32671594

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter køb og salg samt udlejning af fast ejendom og pleje af pantebrevsbeholdning.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses således for tilfredsstillende.

Årets resultat DKK 435.475 foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentligt indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		746.050	589.560
Personaleomkostninger		-16.820	-30.093
Resultat af ordinær primær drift		729.230	559.467
Øvrige finansielle omkostninger		-171.002	-126.831
Ordinært resultat før skat		558.228	432.635
Skat af årets resultat		-122.753	-95.238
Årets resultat		435.475	337.397
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	70.000
Overført resultat		435.475	267.397
I alt		435.475	337.397

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		8.024.347	8.024.347
Materielle anlægsaktiver i alt		8.024.347	8.024.347
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.608.848	1.645.810
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.608.848	1.645.810
Anlægsaktiver i alt		9.633.195	9.670.157
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.434	45.977
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		235.078	149.828
Periodeafgrænsningsposter		0	4.921
Tilgodehavender i alt		275.512	200.726
Likvide beholdninger		31.834	27.361
Omsætningsaktiver i alt		307.346	228.087
Aktiver i alt		9.940.541	9.898.244

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	862.777
Overført resultat		1.917.965	619.713
Egenkapital i alt		1.967.965	1.532.490
Hensættelse til udskudt skat		243.348	170.647
Hensatte forpligtelser i alt		243.348	170.647
Gæld til realkreditinstitutter		3.276.976	3.374.541
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.276.976	3.374.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.231	219.894
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		23.125	0
Skyldig selskabsskat		28.052	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		264	265
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.273.580	4.600.407
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.452.252	4.820.566
Gældsforpligtelser i alt		7.729.228	8.195.107
Passiver i alt		9.940.541	9.898.244

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er anvendt et afkastkrav på 6% på den ene ejendom og 10% på den anden ejendom. Et afkastkrav på 7 % havde givet en lavere værdi på DKK 1.100.000 hvorimod et afkastkrav på 5 % havde givet en værdi der var DKK 1.500.000 højere.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har pantsat ejendomme DKK 7.664.347 til sikkerhed for realkreditlån DKK 3.276.976.

4. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om anvendt regnskabspraksis

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret